



2019年12月期第2四半期 決算補足説明資料

FACT SHEETS

2019年8月2日



東京建物

<https://www.tatemono.com>

- ※本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ※この資料には、東京建物グループの現在の計画、確信およびその業績に関する将来の見通しが含まれています。これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は様々な要素により見通しとは異なることがあります。
- ※2017年12月期より、連結決算についてのみの開示としております。

連結決算資料

【損益計算書】

| 単位:百万円 | 2015/12 | 2016/12 | 2017/12 | 2018/12 | | | | 2019/12 | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|---------|
| | 通期 | 通期 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| 営業収益 | 260,012 | 254,498 | 266,983 | 89,435 | 142,348 | 193,519 | 273,302 | 84,854 | 186,285 | - | 330,000 |
| 営業総利益 | 62,677 | 64,064 | 77,887 | 30,909 | 45,443 | 60,361 | 81,168 | 24,546 | 51,396 | - | 85,000 |
| (粗利率) | 24.1% | 25.2% | 29.2% | 34.6% | 31.9% | 31.2% | 29.7% | 28.9% | 27.6% | - | 25.8% |
| 販管費 | 28,237 | 27,701 | 33,130 | 8,602 | 16,014 | 23,791 | 34,402 | 9,644 | 19,016 | - | 35,000 |
| (売上高販管费率) | 10.9% | 10.9% | 12.4% | 9.6% | 11.3% | 12.3% | 12.6% | 11.4% | 10.2% | - | 10.6% |
| 営業利益 | 34,439 | 36,363 | 44,757 | 22,307 | 29,428 | 36,569 | 46,765 | 14,901 | 32,380 | - | 50,000 |
| 営業外収益 | 2,624 | 4,255 | 4,378 | 982 | 2,019 | 3,513 | 3,593 | 988 | 1,962 | - | 3,000 |
| 受取利息・配当金 | 1,430 | 1,797 | 2,002 | 641 | 1,281 | 2,016 | 2,420 | 745 | 1,477 | - | - |
| その他 | 1,194 | 2,457 | 2,375 | 341 | 738 | 1,496 | 1,172 | 243 | 485 | - | - |
| 営業外費用 | 12,266 | 9,983 | 9,719 | 2,315 | 4,301 | 6,270 | 8,321 | 2,676 | 5,351 | - | 10,000 |
| 支払利息 | 8,850 | 7,348 | 6,103 | 1,485 | 2,988 | 4,510 | 6,020 | 1,528 | 3,342 | - | - |
| その他 | 3,415 | 2,635 | 3,615 | 829 | 1,313 | 1,760 | 2,300 | 1,147 | 2,008 | - | - |
| (金融収支) | △ 7,420 | △ 5,550 | △ 4,101 | △ 844 | △ 1,707 | △ 2,493 | △ 3,600 | △ 782 | △ 1,865 | - | - |
| 経常利益 | 24,796 | 30,635 | 39,416 | 20,974 | 27,146 | 33,812 | 42,036 | 13,214 | 28,991 | - | 43,000 |
| 特別利益 | 3,525 | 4,164 | 401 | 0 | 637 | 692 | 720 | 1,102 | 1,540 | - | 1,000 |
| 固定資産売却益 | 1,860 | 2,883 | 266 | 0 | 0 | 27 | 54 | 74 | 74 | - | - |
| その他 | 1,665 | 1,280 | 135 | - | 637 | 665 | 665 | 1,027 | 1,465 | - | - |
| 特別損失 | 6,359 | 1,708 | 3,999 | 41 | 65 | 99 | 2,655 | 36 | 574 | - | - |
| 固定資産除売却損 | 1,163 | 158 | 140 | 32 | 41 | 72 | 160 | 15 | 211 | - | - |
| 投資有価証券評価損 | - | - | - | - | - | - | - | 16 | 17 | - | - |
| その他 | 5,196 | 1,550 | 3,859 | 9 | 24 | 27 | 2,495 | 4 | 345 | - | - |
| 税金等調整前当期純利益 | 21,962 | 33,091 | 35,818 | 20,933 | 27,718 | 34,404 | 40,101 | 14,280 | 29,957 | - | 44,000 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 16,359 | 19,742 | 22,599 | 15,334 | 19,281 | 23,732 | 27,277 | 9,867 | 20,036 | - | 28,000 |

【財務の状況】

| 単位:百万円 | 2015/12 | 2016/12 | 2017/12 | 2018/12 | | | | 2019/12 | | | |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--------------|
| | 通期 | 通期 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| 総資産 (※1) | 1,297,112 | 1,314,558 | 1,441,050 | 1,461,145 | 1,469,961 | 1,463,479 | 1,450,091 | 1,532,102 | 1,533,052 | - | - |
| 資本金 | 92,451 | 92,451 | 92,451 | 92,451 | 92,451 | 92,451 | 92,451 | 92,451 | 92,451 | - | - |
| 自己資本 | 301,571 | 317,887 | 344,931 | 350,715 | 354,858 | 354,049 | 348,131 | 354,308 | 350,429 | - | - |
| 自己資本比率 | 23.2% | 24.2% | 23.9% | 24.0% | 24.1% | 24.2% | 24.0% | 23.1% | 22.9% | - | - |
| 有利子負債 | 707,356 | 727,302 | 814,032 | 858,979 | 858,972 | 868,078 | 857,117 | 926,759 | 926,702 | - | (※2) 950,000 |
| D/ELシオ | 2.3倍 | 2.3倍 | 2.4倍 | 2.4倍 | 2.4倍 | 2.5倍 | 2.5倍 | 2.6倍 | 2.6倍 | - | - |
| 有利子負債/EBITDA倍率 | 13.4倍 | 13.0倍 | 12.5倍 | - | - | - | 12.7倍 | - | - | - | - |

D/ELシオ=有利子負債(期末)÷自己資本

有利子負債/EBITDA倍率=有利子負債÷(営業利益+受取利息・配当金+持分法投資損益+減価償却費+のれん償却費)

(※1)2019年12月期より「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等を適用しており、2018年12月期の総資産については当該会計基準等を遡って適用した後の数値を記載。

(※2)固定資産投資額が期首想定を上回る見通しとなったため、2019年8月2日付で2019年2月5日公表の通期予想を修正して開示。

【主要財務指標】

| | 2015/12 | 2016/12 | 2017/12 | 2018/12 | | | | 2019/12 | | | |
|-----|---------|---------|---------|---------|------|------|------|---------|------|------|------|
| | 通期 | 通期 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| ROE | 5.6% | 6.4% | 6.8% | - | - | - | 7.9% | - | - | - | - |
| ROA | 2.8% | 3.1% | 3.6% | - | - | - | 3.5% | - | - | - | - |

ROE=当期純利益÷自己資本(期首期末平均)

ROA=(営業利益+営業外収益)÷総資産(期首期末平均)

【連結の範囲】

| | 2015/12 | 2016/12 | 2017/12 | 2018/12 | | | | 2019/12 | | | |
|----------|---------|---------|---------|---------|------|------|----|---------|------|------|------|
| | 通期 | 通期 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| 連結子会社数 | 46 | 42 | 35 | 35 | 30 | 27 | 27 | 27 | 27 | - | - |
| 持分法適用会社数 | 9 | 10 | 13 | 13 | 15 | 16 | 19 | 18 | 19 | - | - |

【キャッシュフロー】

| 単位:百万円 | 2015/12 | 2016/12 | 2017/12 | 2018/12 | | | | 2019/12 | | | |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|-----------------|------|-----------------|---------|-----------------|------|----------------------|
| | 通期 | 通期 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| 税金等調整前当期純利益 | 21,962 | 33,091 | 35,818 | - | 27,718 | - | 40,101 | - | 29,957 | - | - |
| 減価償却費 | 14,799 | 14,572 | 15,039 | - | 7,631 | - | 16,448 | - | 8,368 | - | - |
| 固定資産除売却損益 | △ 696 | △ 2,724 | △ 126 | - | 41 | - | 105 | - | 136 | - | - |
| 減損損失 | 5,044 | 1,456 | 3,808 | - | 24 | - | 2,495 | - | 345 | - | - |
| 売上債権の増減額 | △ 2,413 | △ 29 | △ 926 | - | 1,084 | - | △ 1,104 | - | 616 | - | - |
| 仕入債務の増減額 | 941 | △ 427 | △ 200 | - | 222 | - | 1,381 | - | △ 799 | - | - |
| 預り金の増減額 | △ 2,346 | 1,115 | 5,892 | - | △ 6,249 | - | △ 5,936 | - | 1,615 | - | - |
| たな卸資産の増減額 | △ 36,970 | 6,387 | △ 67,501 | - | △ 12,109 | - | △ 23,273 | - | 221 | - | - |
| 法人税等の支払額または還付額 | 7,988 | △ 5,087 | △ 4,447 | - | △ 9,272 | - | △ 15,038 | - | △ 5,962 | - | - |
| その他 | 13,450 | △ 9,570 | △ 1,553 | - | 546 | - | 4,569 | - | △ 428 | - | - |
| 営業活動によるキャッシュフロー | 21,762 | 38,783 | △ 14,196 | - | 9,638 | - | 19,748 | - | 34,070 | - | △ 5,000 |
| 投資有価証券の売却または償還等による収入 | 7,602 | 459 | 2,180 | - | 8,088 | - | 8,186 | - | 479 | - | - |
| 投資有価証券の取得による支出 | △ 6,746 | △ 7,209 | △ 3,229 | - | △ 4,715 | - | △ 11,625 | - | △ 6,616 | - | - |
| 匿名組合への出資による支出 | △ 2,000 | △ 671 | △ 828 | - | △ 524 | - | △ 767 | - | △ 675 | - | - |
| 匿名組合への出資の払戻による収入 | 139 | 5,162 | 2,469 | - | 272 | - | 2,112 | - | 739 | - | - |
| 固定資産の売却による収入 | 16,244 | 14,478 | 956 | - | 2 | - | 1,350 | - | 4,484 | - | - |
| 固定資産の取得による支出 | △ 34,330 | △ 43,154 | △ 42,692 | - | △ 29,984 | - | △ 40,798 | - | △ 22,714 | - | - |
| 不動産特定共同事業出資受入金の増減額 | 6,895 | △ 16,021 | △ 10,647 | - | △ 11,094 | - | △ 22,071 | - | △ 15 | - | - |
| その他 | △ 9,054 | △ 6,069 | △ 12,717 | - | 3,334 | - | 35 | - | 6,811 | - | - |
| 投資活動によるキャッシュフロー | △ 21,250 | △ 53,024 | △ 64,508 | - | △ 34,619 | - | △ 63,577 | - | △ 17,505 | - | (※1) △ 70,000 |
| 短期借入金の増減額 | 10,092 | △ 10 | △ 1,280 | - | - | - | △ 76 | - | 0 | - | - |
| CPの増減額 | - | - | 15,000 | - | 5,000 | - | 18,000 | - | 27,000 | - | - |
| 長期借入金の増減額 | △ 30,673 | 10,974 | 64,550 | - | 25,208 | - | 10,881 | - | △ 21,963 | - | - |
| 社債の純増減 | △ 13,660 | 8,289 | 9,238 | - | 15,000 | - | 15,000 | - | 65,000 | - | - |
| 配当金の支払額 | △ 2,991 | △ 5,198 | △ 6,068 | - | △ 3,467 | - | △ 6,935 | - | △ 4,117 | - | - |
| その他 | △ 2,944 | △ 5,049 | △ 3,441 | - | △ 1,967 | - | △ 2,431 | - | △ 11,724 | - | - |
| 財務活動によるキャッシュフロー | △ 40,177 | 9,005 | 77,998 | - | 39,773 | - | 34,438 | - | 54,194 | - | (※1) 75,000 |

(※1) 固定資産投資額が期首想定を上回る見通しとなったため、2019年8月2日付で2019年2月5日公表の通期予想を修正して開示。

【セグメント情報①】

| 単位: 百万円 | 2015/12 | 2016/12 |
|--------------|----------|---------|
| | (※1)(※2) | |
| 営業収益 | 260,012 | 254,498 |
| ビル | 96,942 | 103,419 |
| ビル賃貸 | 63,542 | 64,600 |
| 不動産売上高 | 8,902 | 13,350 |
| 管理受託報酬等 | 24,311 | 25,151 |
| 配当収益 | 186 | 317 |
| 住宅 | 98,076 | 79,858 |
| マンション分譲 | 77,909 | 40,557 |
| 戸建分譲 | 67 | 389 |
| 宅地等売上高 | 864 | 22,477 |
| 住宅賃貸 | 4,083 | 3,133 |
| 販売受託 | 1,532 | 1,043 |
| 管理受託等 | 13,465 | 12,258 |
| 配当収益(※3) | 153 | |
| アセットサービス | 47,789 | 52,668 |
| 仲介 | 3,450 | 3,464 |
| アセットソリューション | 24,449 | 26,733 |
| 賃貸管理等 | 2,945 | 3,376 |
| 駐車場 | 16,943 | 19,094 |
| その他 | 17,202 | 18,552 |
| クオリティライフ | 15,907 | 17,186 |
| その他 | 1,295 | 1,365 |
| 営業利益 | 34,439 | 36,363 |
| ビル | 27,222 | 31,094 |
| 住宅 | 10,465 | 6,271 |
| アセットサービス | 4,417 | 5,383 |
| その他 | △ 1,392 | △ 146 |
| 消去又は全社 | △ 6,273 | △ 6,239 |
| 営業利益率 | 13.2% | 14.3% |
| ビル | 28.1% | 30.1% |
| 住宅 | 10.7% | 7.9% |
| アセットサービス | 9.2% | 10.2% |
| その他 | -8.1% | -0.8% |

| 単位: 百万円 | 2017/12 通期 | 2018/12 | | | 通期 | 2019/12 | | | |
|------------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|---------|
| | | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| 営業収益 | 266,983 | 89,435 | 142,348 | 193,519 | 273,302 | 84,854 | 186,285 | - | 330,000 |
| ビル | 103,462 | 27,675 | 54,403 | 80,272 | 108,620 | 29,564 | 66,690 | - | 126,000 |
| ビル賃貸 | 67,795 | 17,631 | 35,062 | 53,122 | 71,025 | 17,849 | 36,030 | - | 72,000 |
| 不動産売上高 | - | 1,888 | 1,888 | 1,888 | 1,888 | 2,830 | 12,380 | - | 18,000 |
| 管理受託報酬等 | 35,132 | 8,022 | 17,163 | 24,825 | 35,124 | 8,737 | 17,987 | - | 35,500 |
| 配当収益 | 534 | 133 | 290 | 435 | 582 | 146 | 293 | - | 500 |
| 住宅 | 101,140 | 45,548 | 53,190 | 61,882 | 97,703 | 35,498 | 82,206 | - | 129,000 |
| マンション分譲 | 74,252 | 39,167 | 41,054 | 43,446 | 72,614 | 28,568 | 67,417 | - | 97,500 |
| 戸建分譲 | 49 | 65 | 134 | 142 | 142 | - | - | - | - |
| 宅地等売上高 | 6,538 | 921 | 1,081 | 2,678 | 2,925 | 363 | 2,345 | - | 7,500 |
| 住宅賃貸 | 3,325 | 916 | 1,857 | 2,843 | 3,830 | 970 | 1,986 | - | 4,000 |
| 販売受託 | 1,172 | 358 | 428 | 698 | 805 | 459 | 521 | - | 1,000 |
| 管理受託等 | 15,801 | 4,118 | 8,633 | 12,074 | 17,386 | 5,136 | 9,933 | - | 19,000 |
| アセットサービス | 40,229 | 10,915 | 23,493 | 33,648 | 42,885 | 13,831 | 25,008 | - | 50,000 |
| 仲介 | 4,000 | 1,230 | 2,030 | 2,751 | 3,761 | 1,118 | 1,862 | - | 4,500 |
| アセットソリューション | 12,033 | 3,534 | 9,057 | 11,981 | 13,619 | 6,335 | 10,351 | - | 19,500 |
| 賃貸管理等 | 3,624 | 1,052 | 2,060 | 3,032 | 3,996 | 1,057 | 2,116 | - | 4,000 |
| 駐車場 | 20,571 | 5,097 | 10,344 | 15,883 | 21,509 | 5,319 | 10,677 | - | 22,000 |
| その他 | 22,150 | 5,296 | 11,260 | 17,715 | 24,092 | 5,960 | 12,379 | - | 25,000 |
| リゾート(※4) | 14,264 | 2,985 | 6,715 | 10,652 | 14,611 | 3,134 | 6,919 | - | 15,000 |
| クオリティライフ(※4)(※5) | 4,801 | 1,568 | 3,362 | 5,178 | 7,116 | 1,999 | 4,135 | - | 8,000 |
| その他(※5) | 3,083 | 742 | 1,182 | 1,885 | 2,364 | 826 | 1,324 | - | 2,000 |
| 営業利益 | 44,757 | 22,307 | 29,428 | 36,569 | 46,765 | 14,901 | 32,380 | - | 50,000 |
| ビル | 31,999 | 8,544 | 16,864 | 24,896 | 33,390 | 9,395 | 19,484 | - | 36,500 |
| 住宅 | 16,739 | 13,058 | 12,616 | 11,799 | 14,146 | 4,823 | 12,280 | - | 15,000 |
| アセットサービス | 3,807 | 2,591 | 4,063 | 5,443 | 6,366 | 2,493 | 3,904 | - | 5,500 |
| その他 | △ 580 | 85 | △ 373 | 101 | 180 | 210 | 436 | - | 500 |
| 消去又は全社 | △ 7,208 | △ 1,973 | △ 3,742 | △ 5,670 | △ 7,317 | △ 2,020 | △ 3,724 | - | △ 7,500 |
| 営業利益率 | 16.8% | 24.9% | 20.7% | 18.9% | 17.1% | 17.6% | 17.4% | - | 15.2% |
| ビル | 30.9% | 30.9% | 31.0% | 31.0% | 30.7% | 31.8% | 29.2% | - | 29.0% |
| 住宅 | 16.6% | 28.7% | 23.7% | 19.1% | 14.5% | 13.6% | 14.9% | - | 11.6% |
| アセットサービス | 9.5% | 23.7% | 17.3% | 16.2% | 14.8% | 18.0% | 15.6% | - | 11.0% |
| その他 | -2.6% | 1.6% | -3.3% | 0.6% | 0.7% | 3.5% | 3.5% | - | 2.0% |

(※1) 組織再編に伴い、2015年度より以下の通りセグメントを変更。

・シニア事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。 ・賃貸管理事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。 ・その他セグメントの配当収益の一部を同セグメント内不動産流通事業へ移行。 残りの配当収益と海外事業を 同セグメント内その他に分類。

(※2) 2016年度より以下の通りセグメントを新設。比較のため、2015年実績を新セグメントに対応するよう修正して開示。

・その他セグメントから、不動産流通事業と駐車場事業を切り出し「アセットサービス事業セグメント」を新設。 ・旧不動産流通事業を「仲介」「アセットソリューション」「賃貸管理等」に分割して開示。

(※3) 2016年度より、住宅事業セグメントの「配当収益」は「管理受託等」に含めて開示。

(※4) 2017年度より、余暇事業とシニア事業の統合事業であったクオリティライフ事業はシニア事業に特化し、余暇事業は新たにリゾート事業として独立したため、「その他」の内訳を変更して開示。

(※5) 2019年度より、その他の「その他」に含めていた保育事業を「クオリティライフ事業」へ区分変更を実施。2018年12月期の実績値については新区分に組み替えて表示。

【セグメント情報②】

| 単位:百万円 | 2015/12 | 2016/12 |
|----------------------|-----------|-----------|
| | (※1)(※2) | |
| 減価償却費 | 14,799 | 14,572 |
| ビル | 11,289 | 11,273 |
| 住宅 | 1,080 | 892 |
| アセットサービス | 1,060 | 1,115 |
| その他 | 1,258 | 1,203 |
| 消去又は全社 | 110 | 87 |
| 償却前営業利益 | 49,238 | 50,936 |
| ビル | 38,512 | 42,368 |
| 住宅 | 11,545 | 7,163 |
| アセットサービス | 5,477 | 6,498 |
| その他 | △ 133 | 1,057 |
| 消去又は全社 | △ 6,163 | △ 6,151 |
| 有形・無形固定資産の増加高 | 45,665 | 44,765 |
| ビル | 27,620 | 34,080 |
| 住宅 | 3,233 | 1,910 |
| アセットサービス | 9,499 | 4,355 |
| その他 | 5,053 | 4,420 |
| 消去又は全社 | 259 | △ 1 |
| 資産 | 1,297,112 | 1,314,558 |
| ビル | 902,079 | 913,605 |
| 住宅 | 131,446 | 146,405 |
| アセットサービス | 74,682 | 79,795 |
| その他 | 89,080 | 97,078 |
| 消去又は全社 | 99,824 | 77,674 |

| 単位:百万円 | 2017/12 通期 | 2018/12 | | | 2019/12 | | | | |
|----------------------|---------------|---------|-----------|------|-----------|----|-----------|------|-------------|
| | | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| 減価償却費 | 15,039 | - | 7,631 | - | 16,448 | - | 8,368 | - | 17,000 |
| ビル | 11,428 | - | 5,808 | - | 12,010 | - | 6,169 | - | - |
| 住宅 | 925 | - | 470 | - | 991 | - | 519 | - | - |
| アセットサービス | 1,172 | - | 582 | - | 1,746 | - | 887 | - | - |
| その他 | 1,467 | - | 746 | - | 1,651 | - | 769 | - | - |
| 消去又は全社 | 46 | - | 23 | - | 48 | - | 22 | - | - |
| 償却前営業利益 | 59,797 | - | 37,060 | - | 63,213 | - | 40,748 | - | 67,000 |
| ビル | 43,427 | - | 22,673 | - | 45,401 | - | 25,653 | - | - |
| 住宅 | 17,664 | - | 13,087 | - | 15,137 | - | 12,800 | - | - |
| アセットサービス | 4,979 | - | 4,645 | - | 8,112 | - | 4,791 | - | - |
| その他 | 887 | - | 372 | - | 1,832 | - | 1,206 | - | - |
| 消去又は全社 | △ 7,162 | - | △ 3,718 | - | △ 7,268 | - | △ 3,702 | - | - |
| 有形・無形固定資産の増加高 | (※3) 46,504 | - | 28,908 | - | 39,995 | - | 24,212 | - | (※4) 55,000 |
| ビル | (※3) 26,651 | - | 19,748 | - | 29,008 | - | 20,339 | - | - |
| 住宅 | 6,913 | - | 5,380 | - | 5,491 | - | 2,747 | - | - |
| アセットサービス | 2,174 | - | 1,504 | - | 2,102 | - | 445 | - | - |
| その他 | (※3) 10,684 | - | 2,244 | - | 3,338 | - | 677 | - | - |
| 消去又は全社 | 81 | - | 30 | - | 53 | - | 2 | - | - |
| 資産 | 1,441,050 | - | 1,471,050 | - | 1,451,584 | - | 1,533,052 | - | - |
| ビル | 954,072 | - | 970,696 | - | 976,874 | - | 985,414 | - | - |
| 住宅 | 186,963 | - | 194,888 | - | 201,620 | - | 204,959 | - | - |
| アセットサービス | 79,973 | - | 73,559 | - | 74,774 | - | 76,482 | - | - |
| その他 | 120,259 | - | 115,258 | - | 120,336 | - | 121,873 | - | - |
| 消去又は全社 | 99,782 | - | 116,646 | - | 77,978 | - | 144,322 | - | - |

(※1)組織再編に伴い、2015年度より以下の通りセグメントを変更。

・シニア事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。 ・賃貸管理事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。 ・その他セグメントの配当収益の一部を同セグメント内不動産流通事業へ移行。残りの配当収益と海外事業を同セグメント内その他に分類。

(※2)2016年度より以下の通りセグメントを新設。比較のため、2015年実績を新セグメントに対応するよう修正して開示。

・その他セグメントから、不動産流通事業と駐車場事業を切り出し「アセットサービス事業セグメント」を新設。 ・旧不動産流通事業を「仲介」「アセットソリューション」「賃貸管理等」に分割して開示。

(※3)2017年12月期決算補足説明資料において数値に誤りがあったため、修正して開示しております。

(※4)固定資産投資額が期首想定を上回る見通しとなったため、2019年8月2日付で2019年2月5日公表の通期予想を修正して開示。

【事業データ】

| | | 2015/12 | 2016/12 | 2017/12 | 2018/12 | | | 2019/12 | | | | |
|-------------|--------------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|------|-------|
| 単位: 百万円 | | 通期 | 通期 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| ビル (※1) | 新基準 | | | | | | | | | | | |
| | オフィスビル棟数 | - | - | - | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | - |
| | オフィスビル面積(千㎡) | - | - | - | 494 | 494 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | - |
| | 空室率 | - | - | - | 2.2% | 2.2% | 2.2% | 1.6% | 1.4% | 1.2% | - | - |
| | 平均賃料(円/坪) | - | - | - | 30,037 | 30,293 | 29,870 | 29,882 | 30,361 | 30,405 | - | - |
| | 旧基準 | | | | | | | | | | | |
| | オフィスビル棟数 | 40 | 41 | 45 | 47 | 47 | 47 | 47 | - | - | - | - |
| | オフィスビル面積(千㎡) | 454 | 463 | 473 | 474 | 475 | 476 | 476 | - | - | - | - |
| 空室率 | 5.0% | 3.7% | 2.7% | 2.6% | 2.6% | 2.5% | 1.9% | - | - | - | - | |
| 平均賃料(円/坪) | 29,410 | 29,319 | 29,624 | 29,798 | 30,019 | 29,964 | 29,965 | - | - | - | - | |
| 住宅 | 計上戸数(累計) | 1,530 | 709 | 972 | 409 | 442 | 494 | 989 | 450 | 937 | - | - |
| | 分譲マンション | 1,528 | 700 | 971 | 408 | 441 | 493 | 988 | 450 | 937 | - | 1,300 |
| | 戸建・戸建用宅地 | 1 | 9 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | - | - | - | - |
| | 分譲マンション粗利益率(累計) | 22.7% | 20.9% | 33.3% | 38.0% | 37.6% | 36.4% | 29.8% | 24.1% | 25.5% | - | 25.0% |
| | 分譲マンション竣工在庫 | 110 | 124 | 124 | 138 | 105 | 87 | 94 | 174 | 130 | - | - |
| | うち契約済 | 7 | 14 | 30 | 25 | 11 | 8 | 13 | 30 | 26 | - | - |
| | 分譲マンション供給戸数(累計) | 1,549 | 901 | 953 | 293 | 531 | 753 | 1,210 | 449 | 674 | - | - |
| | 契約戸数(累計) | 1,632 | 835 | 944 | 211 | 522 | 720 | 1,107 | 420 | 651 | - | - |
| | 契約済み未計上戸数 | 1,352 | 1,486 | 1,458 | 1,261 | 1,540 | 1,686 | 1,577 | 1,547 | 1,291 | - | - |
| | 賃貸マンション棟数 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 9 | 8 | 10 | 11 | - | - |
| マンション管理受託戸数 | 49,484 | 53,010 | 92,726 | 92,658 | 92,342 | 92,508 | 93,206 | 93,950 | 93,171 | - | - | |
| アセットサービス | 仲介事業 取扱件数(累計) | 999 | 924 | 969 | 250 | 522 | 793 | 1,059 | 214 | 504 | - | - |
| | うち売買(累計) | 943 | 879 | 895 | 245 | 504 | 768 | 1,029 | 209 | 482 | - | - |
| | うち賃貸(累計) | 56 | 45 | 74 | 5 | 18 | 25 | 30 | 5 | 22 | - | - |
| | 駐車場事業 拠点数 | 1,334 | 1,579 | 1,677 | 1,682 | 1,687 | 1,693 | 1,715 | 1,711 | 1,726 | - | - |
| 駐車場事業 車室数 | 61,743 | 65,546 | 66,227 | 66,131 | 67,202 | 68,101 | 68,578 | 66,938 | 66,736 | - | - | |
| その他 | サービス付き高齢者向け住宅 | 9 | 10 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | - | - |
| | 保有棟数 | 6 | 7 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | - | - |
| | 保有戸数 | 395 | 553 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | - | - |
| | 運営受託棟数 | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | - | - |
| | 運営受託戸数 | 284 | 284 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | - | - |
| | 有料老人ホーム | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | - | - |
| | 保有棟数 | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - |
| | 保有戸数 | - | - | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | - | - |
| | 運営受託棟数 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | - | - |
| | 運営受託戸数 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | - | - |
| | おふろの王様(温浴施設) | 12 | 12 | 11 | 11 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | - | - |
| | ゴルフ場 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | - | - |
| | レジャーリゾート with DOGS | 3 | 4 | 6 | 6 | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | - | - |
| おはよう保育園 | - | - | 3 | 3 | 8 | 8 | 8 | 8 | 11 | - | - | |

(※1)算出対象面積の基準を以下の通り変更。比較のため、2018年については旧基準の数値と合わせて新基準で算出した数値も開示。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを対象に追加。
- 2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、当社出資割合に基づく面積を対象としていたが、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に追加。

比較表

| 単位: 百万円 | 2018年12月期第2四半期実績／2019年12月期第2四半期実績 比較表 | | | | | | 2018年12月期通期／2019年12月期通期予想 比較表 | | | | | |
|------------------------|---------------------------------------|--------|------------------|--------|--------|--------|-------------------------------|--------|-----------------|--------|---------|--------|
| | 2018/12 第2四半期 | | 2019/12 第2四半期 | | 増減 | 増減率 | 2018/12 通期 | | 2019/12 通期予想 | | 増減 | 増減率 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | 142,348 | 100.0% | 186,285 | 100.0% | 43,936 | 30.9% | 273,302 | 100.0% | 330,000 | 100.0% | 56,697 | 20.7% |
| ビル事業 | 54,403 | 38.2% | 66,690 | 35.8% | 12,286 | 22.6% | 108,620 | 39.7% | 126,000 | 38.2% | 17,379 | 16.0% |
| 住宅事業 | 53,190 | 37.4% | 82,206 | 44.1% | 29,015 | 54.6% | 97,703 | 35.7% | 129,000 | 39.1% | 31,296 | 32.0% |
| アセットサービス事業 | 23,493 | 16.5% | 25,008 | 13.4% | 1,515 | 6.4% | 42,885 | 15.7% | 50,000 | 15.2% | 7,114 | 16.6% |
| その他事業 | 11,260 | 7.9% | 12,379 | 6.6% | 1,119 | 9.9% | 24,092 | 8.8% | 25,000 | 7.6% | 907 | 3.8% |
| 営業利益(営業利益率) | 29,428 | 20.7% | 32,380 | 17.4% | 2,951 | 10.0% | 46,765 | 17.1% | 50,000 | 15.2% | 3,234 | 6.9% |
| ビル事業 | 16,864 | 31.0% | 19,484 | 29.2% | 2,619 | 15.5% | 33,390 | 30.7% | 36,500 | 29.0% | 3,109 | 9.3% |
| 住宅事業 | 12,616 | 23.7% | 12,280 | 14.9% | △ 336 | -2.7% | 14,146 | 14.5% | 15,000 | 11.6% | 853 | 6.0% |
| アセットサービス事業 | 4,063 | 17.3% | 3,904 | 15.6% | △ 159 | -3.9% | 6,366 | 14.8% | 5,500 | 11.0% | △ 866 | -13.6% |
| その他事業 | △ 373 | -3.3% | 436 | 3.5% | 810 | 216.8% | 180 | 0.7% | 500 | 2.0% | 319 | 176.8% |
| 消去又は全社 | △ 3,742 | | △ 3,724 | | 17 | | △ 7,317 | | △ 7,500 | | △ 182 | |
| 営業外収益 | 2,019 | | 1,962 | | △ 57 | | 3,593 | | 3,000 | | △ 593 | |
| 受取利息・配当金 | 1,281 | | 1,477 | | 195 | | 2,420 | | | | | |
| その他 | 738 | | 485 | | △ 253 | | 1,172 | | | | | |
| 営業外費用 | 4,301 | | 5,351 | | 1,049 | | 8,321 | | 10,000 | | 1,678 | |
| 支払利息 | 2,988 | | 3,342 | | 353 | | 6,020 | | | | | |
| その他 | 1,313 | | 2,008 | | 695 | | 2,300 | | | | | |
| (金融収支) | △ 1,707 | | △ 1,865 | | △ 157 | | △ 3,600 | | | | | |
| 経常利益 | 27,146 | | 28,991 | | 1,844 | 6.8% | 42,036 | | 43,000 | | 963 | 2.3% |
| 特別利益 | 637 | | 1,540 | | 903 | | 720 | | 1,000 | | 279 | |
| 特別損失 | 65 | | 574 | | 508 | | 2,655 | | - | | △ 2,655 | |
| 固定資産除売却損 | 41 | | 211 | | 169 | | 160 | | | | | |
| 投資有価証券評価損 | - | | 17 | | 17 | | - | | | | | |
| その他 | 24 | | 345 | | 321 | | 2,495 | | | | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 27,718 | | 29,957 | | 2,239 | | 40,101 | | 44,000 | | 3,898 | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 19,281 | | 20,036 | | 754 | 3.9% | 27,277 | | 28,000 | | 722 | 2.7% |